

S A D R Ž A J
U R B A N I S T I Č K O G P R O J E K T A
/ U R B A N I S T I Č K O – A R H I T E K T O N S K A R A Z R A D A L O K A C I J E /
KAT.PAR. 3525 / 1 K.O. PANČEVO, ZA PLANIRANU IZGRADNJU
VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA SPRATNOSTI P+4+Ps
U UL. MOŠE PIJADE BR. 29

INVESTITOR: „URBAN PROFIT " D.O.O.
ul. Jabučki put br. 103
Pančevo

OBJEKAT: VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT
SA 18 STAMBENIH JEDINICA - P + 4 + Ps

LOKACIJA: Pančevo, ul. Moše Pijade br. 29
k.p. br. 3525/1 K.O. Pančevo

U R B A N I S T I Č K I P R O J E K A T

OPŠTA DOKUMENTACIJA

- REŠENJE AGENCIJE ZA PRIVREDNE REGISTRE
- REŠENJE O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE I
ODGOVORNOG PROJEKTANTA ZA IZRADU URBANISTIČKOG PROJEKTA
- LICENCE ODGOVORNOG URBANISTE I ODGOVORNOG PROJEKTANTA
- IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE I ODGOVORNOG PROJEKTANTA
- PREPIS LISTA NEPOKRETNOSTI
- KOPIJA PLANA
- KOPIJA KATASTARSKOG PLANA VODOVA
- KATASTARSKO TOPOGRAFSKI PLAN

URBANISTIČKI USLOVI I USLOVI IMAOCA JAVNIH OVLAŠĆENJA

- INFORMACIJA O LOKACIJI
- PRETHODNI USLOVI JAVNIH PREDUZEĆA

TEKSTUALNI DEO

- **1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV**
- CILJ IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA
- NAMENA I KARAKTER PROSTORA
- PRAVNI STATUS ZEMLJIŠTA
- **2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA**
- **3. USLOVI IZGRADNJE NA GRAĐEVINSKOJ PARCELI**
- **4. URBANISTIČKI POKAZATELJI**
(INDEKSI IZGRAĐENOSTI I ZAUZETOSTI)
- **5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA**
- **6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKURNU**
- **7. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI**
- **8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE**
- **9. MERE ZAŠTITE NEPOKRETNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA**
- **10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA**
- **11. FOTODOKUMENTACIJA**

GRAFIČKI DEO

- DISPOZICIJA PROSTORA – POLOŽAJ PARCELE U ODNOSU NA GRAD
- GRANICA OBUHVATA URBANISTIČKOG PROJEKTA
- DISPOZICIJA OBJEKTA SA REGULACIJOM I NAMENOM
- PLAN SAOBRAĆAJNIH POVRŠINA SA NIVELACIJOM
- SKUPNI PRIKAZ INFRASTRUKTURE SA PRIKLJUČCIMA
NA SPOLJNU MREŽU

IDEJNO ARHITEKTONSKO REŠENJE OBJEKTA

(po posebnom sadržaju)

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-
ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–
odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 32/19, 37/19 i 9/20) izdaje se

REŠENJE
O ODREĐIVANJU ODGOVORNOG URBANISTE
ZA IZRADU URBANISTIČKO – TEHNIČKE DOKUMENTACIJE

INVESTITOR:

„URBAN PROFIT " D.O.O.
ul. Jabučki put br. 103,
Pančevo

OBJEKAT:

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT
SA 18 STAMBENIH JEDINICA - P + 4 + Ps

LOKACIJA:

Pančevo, ul. Moše Pijade br.29
k.p. br. 3525/1 K.O. Pančevo

Urbanistički deo projekta:

DANILO G. MARKEZ, dipl.ing.arh.
Licenca broj 200 0962 07

SRĐAN KIRIĆ PR
ATELJE ZA PROJEKTOVANJE
INŽENJERING I KONSALTING
ARCHI TEC
PANČEVO, VELJKA PETROVIĆA 5A/7
Pančevo, januar 2021. god._

VLASNIK ATELJEJA


pr **SRĐAN M. KIRIĆ**, dipl.ing.arh.

Na osnovu člana 128. Zakona o planiranju i izgradnji ("Službeni glasnik RS", br. 72/09, 81/09-
ispravka, 64/10 odluka US, 24/11 i 121/12, 42/13–odluka US, 50/2013–odluka US, 98/2013–
odluka US, 132/14, 145/14, 83/2018, 32/19, 37/19 i 9/20) izdaje se

IZJAVA ODGOVORNOG URBANISTE

Ovim izjavljujem da sam se pri izradi urbanističko - tehničke dokumentacije pridržavao svih
važećih propisa.

INVESTITOR:

„URBAN PROFIT " D.O.O.
ul. Jabučki put br. 103,
Pančevo

OBJEKAT:

**VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT
SA 18 STAMBENIH JEDINICA - P + 4 + Ps**

LOKACIJA:

Pančevo, ul. Moše Pijade br.29
k.p. br. 3525/1 K.O. Pančevo

Urbanistički deo projekta



DANILO G. MARKEZ, dipl.ing.arh.

Licenca broj 200 0962 07

VLASNIK ATELJEA

pr **SRĐAN M. KIRIĆ**, dipl.ing.arh.

Pančevo, januar 2021. god.

TEKSTUALNI DEO

INVESTITOR: **„URBAN PROFIT " D.O.O.**
ul. Jabučki put br. 103
Pančevo

OBJEKAT: **VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT
SA 18 STAMBENIH JEDINICA - P + 4 + Ps**

LOKACIJA: Pančevo, ul. Moše Pijade br. 29
k.p. br. 3525/1 K.O. Pančevo

OPŠTE ODREDBE

1. PRAVNI I PLANSKI OSNOV

Pravni osnov za izradu Urbanističkog projekta sadržan je u odredbama čl. 60, 61, 62 i 63 Zakona o planiranju i izgradnji ("Sl. glasnik RS", br. 72/2009, 81/2009 - ispr., 64/2010 - odluka US, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - odluka US, 50/2013 - odluka US, 98/2013 - odluka US, 132/2014, 145/2014, 64/2015, 83/18, 31/19, 37/19 i 9/20) – u daljem tekstu Zakon.

Planski osnov za izradu Urbanističkog projekta je Plan generalne regulacije Celina 1 ŠIRI CENTAR (krug obilaznice) u Pančevu (sl. list grada Pančeva broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18, 25/18-ispravka i 6/19 - ispravka). K.p.br. 3525/1 K.O. Pančevo nalazi se u gradskom bloku broj 063, u **zoni stanovanja** sa kompatibilnim namenama (zona izvan zone centar), na adresi Moše Pijade br. 29 u Pančevu.

Pod tačkom B3.1.:Zone i lokacije za dalju razradu, za lokacije za izgradnju višeporodičnih objekata i stambeno poslovnih objekata (tri ili više funkcionalnih jedinica u objektu) predviđena je razrada Urbanističkim projektom.

Za potrebe izrade ovog Urbanističkog projekta ishodovana je Informacija o lokaciji broj V-15-350-440/2020 od 03.12.2020. godine, izdata od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinske i stambeno-komunalne poslove, grad Pančevo.

CILJEVI IZRADE URBANISTIČKOG PROJEKTA

Urbanistički projekat se izrađuje na zahtev Investitora kao urbanističko – tehnički dokument za potrebe urbanističko – arhitektonske razrade lokacije.

URBANISTIČKIM PROJEKTOM obuhvatiti urbanističko-arhitektonsku razradu lokacije, katastarske parcele broj 3525/1 K.O. Pančevo, za planiranu izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta – P + 4 + Ps sa osamnaest (18) stambenih jedinica koji se nalazi u Pančevu, ul. Moše Pijade br. 29. Urbanistički projekat uraditi u svemu prema Informaciji o lokaciji broj broj V-15-350-440/2020 od 03.12.2020. god izdatoj od strane Sekretarijata za urbanizam, građevinske i stambeno-komunalne poslove i saobraćaj, Pančevo. Projekat raditi u skladu sa važećim propisima i pravilima struke. Ceo objekat je jedna celina, pod istim krovom.

NAMENA I KARAKTER PROSTORA

Katastarska parcela broj 3525/1 KO Pančevo, koja je **predmet** izrade Urbanističkog projekta, na osnovu Plana generalne regulacije Celine 1 ŠIRI CENTAR (krug obilaznice) u Pančevu (sl. list grada Pančeva broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18, 25/18-ispravka i 6/19 - ispravka) nalazi se u gradskom bloku broj 063, u **zoni stanovanja** sa kompatibilnim namenama (zona izvan zone centar), na adresi Moše Pijade br. 29 u Pančevu. Parcela 3525/1 izlazi na ulicu Moše Pijade, k.p. br. 8025/1 K.O. Pančevo i Branka Radičevića k.p. br. 8045 K.O. Pančevo. Prostor se planira za izgradnju Višeporodičnog stambenog objekta – P + 4 + Ps sa osamnaest (18) stambenih jedinica. U sklopu parcele planirane su kolske i pešačke površine, parking prostor i uređenje zelenih površina.

PRAVNI STATUS ZEMLJIŠTA

Prema kopiji plana zavedenog pod br. 953 – 1 / 2020 - 320 od 25.12.2020 i prepisu lista nepokretnosti za kat. parcelu 3525/1 K.O. Pančevo br. 11848 K.O. Pančevo, predmetna parcela ima sledeće podatke:

Katastarska parcela broj 3525/1 KO Pančevo koja je **predmet** izrade Urbanističkog projekta ima status gradsko građevinsko zemljište, u privatnoj svojini :

Broj parcele: 3525/1

Vlasnik parcele :

DRAGOSLAV SAVIN iz Borča, ul. Prelivačka br. 44, obim udela 1/2.

STANISLAV ŠEPECAN iz Pančeva, ul. Cara Lazara br. 45A, obim udela 1/2.

Katastarska opština: KO Pančevo

Površina: 4 a 53 m²

Način korišćenja i kat. klasa: zemljište uz zgradu i drugi objekat

Vrsta zemljišta: gradsko građevinsko zemljište

Vrsta prava: svojina

Oblik svojine: privatna

Obim udela: 1/2

Urađen je kupoprodajni ugovor između dosadašnjeg vlasnika parcele 3525/1 K.O. Pančevo Dragoslava Savina iz Borče, ul. Prelivačka br. 44, Stanislava Šepicana iz Pančeva, ul. Cara Lazara br. 45A i „URBAN PROFIT“ DOO iz Pančeva, ul. Jabučki Put br. 103, ugovor je u fazi sprovođenja u katastru broj 952-02-5-111-31891/2020 od 18.06.2020. Snežana Jukić.

2. OBUHVAT URBANISTIČKOG PROJEKTA

Predmet urbanističkog projekta je katastarska parcela br. 3525/1 K.O. Pančevo, sa prikazom saobraćajnog priključka i priključaka na uličnu infrastrukturnu mrežu.

Parcela se nalazi u gradskom bloku broj 063 u zoni stanovanja sa kompatibilnim namenama (zona izvan zone centar).

Katastarska parcela broj 3525/1 KO Pančevo sa zapadne strane izlazi na postojeću saobraćajnicu - ul. Branka Radičevića (kat. parcela br. 8045) sa jugoistočne strane izlazi na postojeću saobraćajnicu ul. Moše Pijade (kat. parcela br. 8025/1). Sa severozapadne strane graniči se sa katastarskom parcelom br. 3525/2 K.O. Pančevo, a sa severoistočne strane sa k.p.br. 3526 K.O. Pančevo.

Izradom Urbanističkog projekta katastarska parcela br. 3525/1 K.O. Pančevo ne menja svoju površinu i postojeće granice, već ih u potpunosti zadržava.

Na osnovu planske dokumentacije, predmetna katastarska parcela br. 3525/1 K.O. Pančevo, definisana je tačkama 1- 22, čije su koordinate date u Gaus – Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu (oznaka tačke Y, X koordinata):

BROJ TAČKE Y (m) X (m)

1	7471824.91	4970092.12
2	7471827.48	4970089.85
3	7471829.02	4970088.49
4	7471839.43	4970079.29
5	7471846.52	4970085.90
6	7471852.52	4970091.48
7	7471855.84	4970094.58

8	7471847.34	4970102.33
9	7470108.66	4970108.66
10	7471837.29	4970105.34
11	7471836.94	4970104.97
12	7471835.87	4970103.83
13	7471835.43	4970103.36
14	7471833.59	4970101.39
15	7471832.20	4970099.91
16	7471830.17	4970097.74
17	7471828.33	4970095.77

Površina parcele: 3525/1: 453 m²

Zahvaćeno područje urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata i deo katastarske parcele br. 8045 tj. deo susedne javne saobraćajnice Branka Radičevića, koji se graniči sa predmetnom građevinskom parcelom.

Granica obuhvata urbanističkog projekta u užem smislu definisana je tačkama 1- 17.

Granica obuhvata urbanističkog projekta u širem smislu obuhvata prostor definisan dodatnim tačkama 18 i 19, odnosno prostor definisan tačkama: 1-17 i 18-19 čije su koordinate date u Gaus-Krigerovoj projekciji meridijanskih zona u metričkom sistemu.

18	7471816.59	4970082.84
19	7471830.31	4970069.77

3.USLOVI IZGRADNJE

Urbanistički projekat parcele urađen je na osnovu sledećih uslova izgradnje:

- Planom generalne regulacije Celina 1 ŠIRI CENTAR (krug obilaznice) u Pančevu (sl. list grada Pančeva broj 19/2012, 27/12-ispravka, 1/13-ispravka, 24/13-ispravka, 20/14, 19/18, 25/18-ispravka i 6/19 - ispravka), data je mogućnost izgradnje objekta Max. Visine 18.5m. Objekat se nalazi u ulici Branka Radičevića.
- Uslova i rešenja pribavljenih od nadležnih preduzeća i organa
- Podloga i podataka nadležnih preduzeća i organa

Na zahtev Investitora, urađeno je Idejno rešenje za pomenut objekat na katastarskoj parceli br. 3525/1 K.O. Pančevo. Objekat je projektovan kao slobodnostojeći na uglu.,

Cilj izrade Urbanističkog projekta je da se u skladu sa planskom dokumentacijom, određenim urbanističkim pokazateljima i karakteristikama, propisima i urbanističkim normativima usklade programski zahtevi Investitora sa mogućnostima lokacije – građevinske parcele i u skladu sa tim

izvrši organizacija prostora na građevinskoj parceli. Uslovi izgradnje, namena, regulacija i nivelacija, pristup lokaciji, način rešenja parkiranja i drugi specifični uslovi, definisani su informacijom o lokaciji.

Na osnovu Prepisa lista nepokretnosti br.11848 na parceli:

Objekti na parceli 3525/1

Objekat br. 1 – Porodična stambena zgrada spratnosti - P. Kategorija A - Klasifikacioni broj 111011. Površina je 140 m², **preuzet iz zemljišne knjige**, a biće prikazan i detaljno obrađen u okviru pripremnih radova / **Projekat rušenja / u okviru PGD.**

Objekat br. 2 – Pomoćna zgrada spratnosti - P. Površina je 96 m², izgrađena bez odobrenja za izgradnju, **usled dotrajalosti se urušila i ne postoji na terenu.**

Objekat br. 3 – Pomoćna zgrada spratnosti - P. Površina je 16 m², izgrađena bez odobrenja za izgradnju, **usled dotrajalosti se urušila i ne postoji na terenu.**

Uslovi dati informacijom o lokaciji i karakteristike planiranih objekata na parcelama, dati su u uporednom prikazu, gde uokvireni tekstovi predstavljaju navode iz informacije o lokaciji, a ispod uokvirenog teksta je obrazloženo planirano rešenje za parcelu br. 3525/1 K.O. Pančevo.

2. ЦЕЛИНА, ОДНОСНО ЗОНА У КОЈОЈ СЕ НАЛАЗИ

Кат. парцела бр. 3525/1 КО Панчево налази се у зони ширег центра, у градском блоку бр.063 и планиран је за ГРАЂЕВИНСКО ЗЕМЉИШТЕ ОСТАЛЕ НАМЕНЕ, намене СТАНОВАЊЕ СА КОМПАТИБИЛНИМ НАМЕНАМА.

Na kat. parceli br.3525/1 K.O. Pančevo, planirana je izgradnja višeporodičnog stambenog objekta sa 18 Stambenih jedinica – P + 4 + Ps.

4. РЕГУЛАЦИОНЕ И ГРАЂЕВИНСКЕ ЛИНИЈЕ :

Зона градње је једнака површини парцеле, тако да границе парцеле уједно представљају и грађевинске линије – уз обавезно поштовање правила о удаљењу од граница парцеле и других објеката дефинисаних овим планом али и врстом делатности и услова и правила која из тога проистичу.

Нови објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађавинску линију у складу са овим планом.

- **регулациона линија**

Регулационе линије су дате у односу на границе блокова, што је приказано на одговарајућем графичком прилогу.

Објекти се постављају искључиво унутар сопствене грађевинске парцеле и не могу прећи регулациону линију, осим у случајевима наведеним у тачки: упуштање делова објеката у површине јавне намене.

- **спољна грађевинска линија према регулацији**

Грађевинске линије су оквир за постављање објеката. Грађевинска линија даје максималну границу градње у коју се уписује основа објекта. Основа објекта може бити мања од максималне границе градње али је не сме прекорачити.

Све подземне и надземне етаже објекта налазе се унутар вертикалних равни дефинисаних регулационом и грађевинским линијама.

Нови објекти се морају поставити у односу на регулациону и грађавинску линију у складу са овим планом.

Novoprojektovani višeporodični stambeni objekat postavljen je unutar k.p. 3525/1 K.O. Pančevo. Regulaciona, građevinska linija i granica parcele se poklapaju. Upuštanja delova objekta (erkeri) u površine javne namene su predviđena po pravilima iz planske dokumentacije.

5.2.3. Положај према границама бочних/суседних/ и задњих граница парцеле

За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

Објекат, према положају на парцели може бити постављен као слободностojeћи, у непрекинутом низу, у прекинутом низу, атријумски, итд.

Растојање објеката од бочних и задњих граница парцеле је регулисано на следећи начин:

0.00м - када на тим фасадама нема отвора

1.50м - када се на тим фасадама налазе отвори помоћних просторија где је висина парапета минимално 1.6м

4.00м - када се на тим фасадама налазе отвори стамбених/радних просторија

Остваривање отвора на удаљењима мањим од овде прописаних, могуће је само уз сагласност суседа.

Objekat je postavljen kao slobodnostojeći na uglu. Objekat se nalazi na uglu ulica Moše Pijade i Branka Radičevića. Na bočnoj fasadi ka parceli 3526 nisu predviđeni otvori. Na dvorišnoj fasadi ka parceli 3525/2 predviđeni su otvori, a objekat je udaljen od granice parcele 464cm. Na osnovu gore navedenog zadovoljena je dozvoljena udaljenost za postavljanje otvora.

5.2.4. Темелји:

-За све типове објеката и све делове објекта важи правило да не смеју прећи границу суседне парцеле, рачунајући и ваздушни и подземни простор.

Planirani objekat ne prelaze granice susednih parcela, računajući i vazdušni i podzemni prostor (temelje).

Грађевински елементи на уличној фасади:

- само у уличном фронту ширем од 10м дозвољени су испади и еркери максимално 1,2м; минималне висине над регулацијом 3,0м; заузеће 40% фасаде, уз услов да положај испада буде усклађен са положајима осталих отвора на фасади, као и осталим њеним елементима - ова напомена се односи на испаде према јавним површинама

- ни један испуст не сме угрожавати приватност суседних објеката

5.2.2. Грађевински елементи на осталим фасадама:

Грађевински елементи (еркери, доксати, балкони, улазне надстрешнице са и без стубова, надстрешнице и сл.) на нивоу првог спрата могу да пређу грађевинску, односно регулациону линију (рачунајући од основног габарита објекта до хоризонталне пројекције испада), и то:

- на делу објекта према предњем дворишту – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 50% улчне фасаде изнад приземља

- на делу објекта према бочном дворишту (најмањег растојања од 2,50м) – 0,60 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% бочне фасаде изнад приземља

- на делу објекта према задњем дворишту (најмањег растојања од задње линије суседне грађевинске парцеле од 5,00 м) – 1,20 м, али укупна површина грађевинских елемената не може прећи 30% задње фасаде изнад приземља

Svi erkери su na visini većoj od 3m (5,52 m). Ulični front na regulacionoj liniji prema ulici Moje Pijade i Branka Radičevića je širine preko 10m (oko 17,00 m).

Ukupna površina ulične fasade (Moše Pijade) iznosi 338,64 m². Ukupno zauzeće erkera na uličnoj fasadi iznosi 76,22 m² što je 22,50 %, od max dozvoljeno 40%.

Ukupna površina ulične fasade (Branka Radičevića) iznosi 305,89 m². Ukupno zauzeće erkera na uličnoj fasadi iznosi 80,55 m² što je 26,33 %, od max dozvoljeno 40%.

Na dvorišnoj fasadi objekta nisu predviđeni erkери.

Na bočnoj fasadi nisu predviđeni erkери.

Кота приземља

Кота приземља свих планираних објеката мора бити минимално 0,2м виша од коте приступног тротоара и не може бити нижа од коте приступног тротоара.

Нивелационе коте прате нивелацију постојећих саобраћајница и терена.

Планиране нивелационе коте су дате укрсним тачкама саобраћајница, док су коте у грађевинским блоковима нешто више (за око 0,20м).

Кота приземља стамбеног дела планираног објекта је 0,20 м виша од коте приступног тротоара, док је кота гараже у приземљу планираног објекта у равни са котом приступног тротоара и саобраћајнице.

• Повучени спрат (Пс) - подразумева завршну етажу објекта чије је фасадно платно повучено у односу на фасаду основног објекта (не рачунајући испусте) за минимално 1,50м. Простор између габарита основног објекта и фасаде повученог спрата се не може затварати већ се може користити само као тераса и може имати само транспарентну надстрешницу која не може

прећи габарит основног објекта. Уколико се кров ове етаже ради као зелени кров, надстрешница може бити његов део.

Povučeni sprat u odnosu na regulacionu liniju iz ulice Moše Pijade i Branka Radičevića uvučen je za 1,50 m. Prostor između osnovnog objekta i fasade povučenog sprata koristi se kao terasa.

5.5. ПАД КРОВНИХ РАВНИ И ОДВОДЊАВАЊЕ:

Кров може бити раван или у нагибу, са одговарајућим покривачем, а његова геометрија може бити различита (једноводни, двоводни, вишеводни, сферни, итд.).

Кровне равни свих објеката у погледу нагиба кровних равни треба да су решене тако да се одвођење атмосферских вода са површина крова реши у сопствено двориште, односно усмери ка јавној површини. Површинске воде са једне грађевинске парцеле не могу се усмерити према другој парцели, односно објектима на суседним парцелама.

Кров на предметном објекту је предвиђен као озеленjen кров са нагибом од 2%. Кров је у потпуности сакривен зиданом атиком према улици, према дворишту и бочним суседним парцелама, због чега се вода са крова одводи лежећим хоризонталним и вертикалним олучима са кровних равни у зелену површину, од објекта. Одводњавање је ка јавној површини и ка дворишту (зеленим површинама) на сопственој парцели.

- Вишепородични објекат - је објекат са најмање три функционалних јединица, стамбена зграда је зграда намењена за становање и користи се за ту намену

Пројектом је предвиђен вишепородични објекат који има укупно осамнаест (18) стамбених јединица.

5.6. ОГРАЂИВАЊЕ ПАРЦЕЛЕ:

Ограде морају бити постављене на регулационим линијама тако да ограда, стубови ограде и капије буду на грађевинској парцели која се ограђује.

Врата и капије не могу се отворати ван регулационе линије, већ ка унутрашњости парцеле.

Ограде објеката на уличној регулацији може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м.

Ограда на осталим границама парцеле – бочним и задњим – може бити транспарентна или зидана (или комбиновано) и то до висине максимално 2,00м.

У Грађевинске парцеле на којима се налазе објекти који представљају непосредну опасност по живот људи, као и грађевинске парцеле специјалне намене, ограђују се на начин који одреди надлежни орган а у складу са захтевима безбедности и предметне делатности.

На регулационим линијама постављен је објекат. На суседним парцелама налазе се објекти који су позиционирани на граници са предметним парцелама, на неограђеним деловима планира се жицања ограда у складу са чланом 144 Закона о планирању и изградњи ("Сл. гласник РС", бр. 72/2009, 81/2009 - испр., 64/2010 - одлука УС, 24/2011, 121/2012, 42/2013 - одлука УС, 50/2013 - одлука УС, 98/2013 - одлука УС, 132/2014, 145/2014, 64/2015, 83/18, 31/19, 37/19 и 9/20) - Изградња објеката и извођење радова за које се НЕ издаје грађевинска дозвола.

На делу парцеле на ком се налази колски прикључак остављен је слободан простор за несметано кретање возила и пешака.

5.8. ОЧУВАЊЕ ИЛИ ОСТВАРЕЊЕ КОЛСКИХ И ПЕШАЧКИХ ПРИСТУПА И ТОКОВА :

Услови за пешачке и колске приступе парцелама

Све објекте повезати на мрежу јавних – насељских саобраћајница пешачким и колским приступима. Пешачки приступи обезбеђују се трасама које непосредно повезују објекте са уличним пешачким стазама тј. тротоарима. У принципу, пешачки приступи су управни на уличне тротоаре и изводе се у ширини од 1,5 (1,2) до 5,0м. За завршну – површинску обраду могу се користити савремени – асфалтни или цемент–бетонски застори (бетон или префабриковани бетонски елементи), камени и опекарски производи.

Колски приступи повезују се на уличне коловозе, у принципу под правим углом. Ширине коловоза колских приступа су од 2,5 до 5,0м у зависности од врсте објекта (може и више ако то налажу потребе објекта за који се приступ изводи), обзиром да исти треба да омогуће економски приступ возила као и комуналних, интервентних, ватрогасних возила и сл. Коловозни застори колских приступа могу бити асфалтни или бетонски (бетон или префабриковани бетонски елементи, разне врсте попличања и сл.). Трасе и положај пешачких и колских приступа дефинисаће се према конкретним условима и потребама објекта.

За све постојеће и новоформиране грађевинске парцеле потребно је обезбедити минимално један (може и више) колски приступ на јавне саобраћајнице изузев када постојећи објекти имају само пешачки приступ (у случајевима доградње без повећања броја функционалних јединица).

Приступе објектима, за које је то неопходно, обезбедити на начин како је то дефинисано важећим правилницима и законима.

Prema uslovima JP “Urbanizam“ Pančevo broj: 03-481/2020 od 15.10.2020. god.

Pristup obezbeđuje se iz ulice Branka Radičevića k.p.br. 8045 K.O. Pančevo. Novoprojektovani kolski priključak je uskladu sa uslovima:

Širina kolovoza saobraćajnog priključka je 5,00 m, a priključak se izvodi upravno na postojeći kolovoz na katastarsku parcelu br. 8045 K.O. Pančevo. Priključak se završno obrađuje asfaltom, betonom ili betonskiom elementima, u zavisnosti od projekta kolskog priključka.

5.9. НАЈВЕЋИ ДОЗВОЉЕНИ ИНДЕКС ЗАУЗЕТОСТИ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ

Највећи дозвољени индекс заузетости под објектима обухвата објекте и све манипулативне површине (паркинг, дечја игралишта, тротоари, прилазне стазе и сл..)

Зона ширег центра :

Максимално под објектима (Из) = 70%

Минимално под зеленим површинама = 30%

Минимални проценат зелених површина на парцели дефинисан је по зонама, од тога минимално 10% мора бити покривено високим растињем-дрвећем. Ако је постојеће стање такво да није могуће испунити овај услов, задржава се затечено стање, а уколико се буде градио нови објекат (замена старог), треба га градити уз поштовање овог услова.

Паркинг просторе у оквиру парцеле обавезно засенчити садницама тако да се на свако 3 паркинг место засади 1 дрво

Уколико се изводи зелени корв, 10% од укупне површине под зеленим кровом се обрачунава као зелена површина.

(IZ): - horizontalna projekcija na sopstvenoj parceli
316 m² što je 69,75% zauzetosti parcele

- Zelenilo:
- površina pod ozelenjenim krovom: 250,00, 10% se računa u zelenilo, odnosno 25,00 m²
 - zelenilo: 111,00 m²
 - Ukupno: 136,00 m² što je 30,02%, od čega je 14 m² prekriveno drvećem (oko 10,29%).

5.11. НАЈВЕЋА ДОЗВОЉЕНА СПРАТНОСТ И ВИСИНА ОБЈЕКТА:

вертикална регулација (највећа дозвољена спратност или висина објекта)

Вертикална регулација је дефинисана на одговарајућем графичком прилогу и у доле наведеној табlici. Примарни параметар који дефинише висине објекта је дат максимално дозвољеном вишином венца и вишином слемена, и то на следећи начин:

Максимално дозвољена висина у зони изградње уз уличну регулацију:

Максимална дозвољена висина (м)		Оријентациони број етажа
венац	слеме	
6.0	11.0	П+Пк/Пс/М
8.5	12,5	П+1+Пк/Пс/М

11,5	15,5	П+2+Пк/Пс/М
------	------	-------------

На угаоним парцелама дозвољена је изградња 1 етаже више од оне која је дозвољена, за зону у којој се објект налази, уз услов да на тој додатној етажи нису дозвољени никакви испусти.

14.5	18,5	П+3+Пк/Пс/М
------	------	-------------

Напомена: Број етажа важи само као оријентациони параметар!

Код објекта са повученим спратом, као кота венца рачуна се кота пода терасе повученог спрата.

Planirani broj nadzemnih etaža objekta uz uličnu regulaciju je P+4+Ps.

Planirana visina venca je 14,47 m od kote uličnog trotoara.

Planirana visina atike je 18,50 m od kote uličnog trotoara.

7. ПОТРЕБА ИЗРАДЕ ПЛАНА ДЕТАЉНЕ РЕГУЛАЦИЈЕ ИЛИ УРБАНИСТИЧКОГ ПРОЈЕКТА:

Урбанистичким пројектом се разрађује локација на којој се гради:

- Објекти који захтевају посебне услове пројектовања
- Пословни комплекси са два и више објекта на парцели
- Изградња вишепородичних објекта и стамбено пословне објекте (три или више функционалних јединица у објекту).

Planirani objekat je projektovan kao višeporodični stambeni objekti sa osamnaest stambenih jedinica, na lokaciji za koju ne postoji urađen PDR, zahteva izradu urbanističkog projekta.

8. ПОДАТАК О ТОМЕ ДА ЛИ ПОСТОЈЕЋА КАТАСТАРСКА ПАРЦЕЛА ИСПУЊАВА УСЛОВЕ ЗА ГРАЂЕВИНСКУ ПАРЦЕЛУ СА УПУТСТВОМ О ПОТРЕБНОМ ПОСТУПКУ ЗА ФОРМИРАЊЕ ГРАЂЕВИНСКЕ ПАРЦЕЛЕ:

8.2. услови за величину парцела

Најмања површина грађевинске парцеле = 250м²

Најмања ширина грађевинске парцеле према регулацији = 9,0м

Površina katastarske parcele br. 3525/1 K.O. Pančevo iznosi : 453,00 m², što ispunja uslove planom predviđene minimalne veličine parcele 250m².

Površine gore navedinih građevinskih parcela uzete su iz posedovnog lista br. 11848

Širina građevinske parcele 3525/1 prema regulaciji ka ulici Moše Pijade iznosi 22,43 m i ka ulici Branka Radičevića iznosi 19,38m a planom je predviđena minimalna širina 9,00m.

4.NUMERIČKI POKAZATELJI **(INDEKSI IZGRAĐENOSTI I ZAUZETOSTI)**

(Površine, indeks izgrađenosti ili indeks zauzetosti, spratnosti ili visina, broj parking mesta, procenat zelenih površina i drugi specifični uslovi)

	Predviđeni parametri iz informacije o lokaciji	Projektovani parametri iz urbanističkog projekta
Minimalna širina parcele	9,00 m	Širina parcele 3525/1 ka ulici Moše Pijade je : 22,43 m Branka Radičevića je:19,38 m
Minimalna površina parcele	250 m ²	Površina katastarske parcele br. 3525/1 K.O. Pančevo iznosi : 453,00 m ²
Spratnost	Zadati parametri P+3+Pk Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar	Spratnost: - P+4+Ps Visina objekta i krovnog venca za spratnost P+3+Pk/Ps/M
Maksimalna visina slemena	Maks. 18,50m	18,50 m
Maksimalna visina venca	Maks. 14,50m	14,47 m
Indeks izgrađenosti	Nije zadat	4,41 1999 m ² / 453 m ²
Indeks zauzetosti	Maks.70%	- horizontalna projekcija na sopstvenoj parceli 316,00 m ² što je 69,75% zauzetosti parcele
Parking	1PM/1 stan (Za 18 stambenih jedinica potrebno je 18 parking mesta od toga 1 prilagođeno korisnicima sa posebnim potrebama/invalidima)	devet (9) standardnih parking mesta dim. 2,3m x 4,8 m i jedno (1) 3,7 x 4.8m prilagođeno korisnicima sa posebnim potrebama / invalidima. dva double parking lifta 4,50 x 5,30 m koji obezbeđuju osam parking mesta (jedan dubl parking lift obezbeđuje četiri parking mesta). Ukupno 18 parking mesta

Ozelenjavanje	Min 30% površine parcele	Zelenilo: - površina pod ozelenjenim krovom 250,00 m ² , 10% se računa u zelenilo, odnosno 25,00 m ² - zelenilo: 111,00 m ² - Ukupno: 136,00 m ² što je 30,02%, od čega je 14 m ² prekriveno drvećem (10,29 %).
---------------	--------------------------	---

PRIKAZ BRUTO POVRŠINA

Ukupna **BRUTO** površina **VIŠEPORODIČNOG STAMBENOG OBJEKTA P + 4 + Ps** iznosi: **1999 m²**

Bruto površina prizemlja:	316,00 m²
Bruto površina I sprata:	319,00 m²
Bruto površina II sprata:	355,00 m²
Bruto površina III sprata:	355,00 m²
Bruto površina IV sprata:	355,00 m²
Bruto površina povučenog sprata:	299,00 m²
Ukupno:	1999,00 m²

5. NAČIN UREĐENJA SLOBODNIH I ZELENIH POVRŠINA

Parternim rešenjem je tretirano hortikulturalno rešenje sa ozelenjavanjem parcele. Parking prostor na parceli se betonira. Prostor za kontejnere i deo saobraćajnice se betonira. Na predviđenim zelenim površinama na slobodnom delu parcele je travnjak sa niskom vegetacijom. Zelene površine prekrivaju 111,00 m² parcele, ostatak zelene površine nalazi se na ozelenjenom krovu iznad povučenog sprata 250 m² od kojih se 10% računa u zelenilo. Planira se i sadnja visoke vegetacije na oko 10,29% zelene površine (oko 14m²).

6. NAČIN PRIKLJUČENJA NA INFRASTRUKTURNU MREŽU

Prema pribavljenoj kopiji plana vodova službe za katastar nepokretnosti Pančevo i uslovima javnih i komunalnih preduzeće u ulici Branka Radičevića postoji vodovod od azbestcementnih cevi prečnika Ø80. Priklučenje planiranog objekta na gradsku vodovodnu mrežu predvideti preko novog priključka. U ulici Branka Radičevića postoji gradska fekalna kanalizacija od azbestcementnih cevi prečnika Ø 250. Priklučenje na gradsku fekalnu kanalizaciju predvideti preko novog priključka.

U svemu prema uslovima br. D-8125/2 od 05.10.2020.

Elektroinstalacija i TK instalacija. Priklučenje planiranog objekta na navedene instalacije prikazano je u grafičim prilogima.

Za priklučenje objekta na instalacije javne infrastrukture potrebno je sledeće:

Elektroenergetika

Priključak na elektrodistributivnu mrežu se planira u svemu prema uslovima Elektrodistribucije Pančevo br. 8C.1.1.0.-D.07.15.-264491-20 od 25.06.2020.

Planira se mesto priključenja na sledeći način:

Objekat se priključuje na merni orman iza mernog uređaja.

Najbliži niskonaponski distributivni stub nadzemne mreže, izvod 01: SKS za zgradu B. Radičevića 27, iz TS Moše Pijade 2

Od najbližeg stuba nadzemne mreže izgraditi kablovski vod kablom tipa PP00-A 4x150mm² do novougrađene kablovske priključne kutije tipa KPKEV-2P .

KPKEV-2P i ormane mernog mesta povezati kablom tipa PP00 4x95mm² u KPKEV-2P ugraditi nožaste osigurače jačine od 160A.

Najbliži niskonaponski distributivni stub nadzemne mreže, izvod 01: SKS za zgradu B. Radičevića 27, iz TS Moše Pijade 2

Vodovod i kanalizacija

Priključak na vodovodnu i kanalizacionu mrežu se planira u svemu prema uslovima:

Vodovod

Po uslovima JKP Vodovod i kanalizacija broj D-8125/2 od 05.10.2020. god.

Potreban je novi priključak vodovoda prečnika 2" (Ø50mm), preko vodomernog šahta koji će se nalaziti na oko 1,50 m od regulacione linije kao što je prikazano u situaciji u grafičkoj dokumentaciji. U novoprojektovano vodomerno okno postaviti jedan glavni vodomerni u svemu prema propisima nadležnog preduzeća JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo. Neophodno je ugraditi pojedinačne vodomere za svaku stambenu jedinicu posebno. Vodomere postaviti uz zajedničku vertikalnu, vidno na zidovima, uvek pristupačnim za očitavanje. Pojedinačni vodomerni su prečnika 1/2" (Ø13mm), prema uslovima i standardima nadležnog preduzeća JKP "Vodovod i kanalizacija" Pančevo. Nakon montaže, a pre zatvaranja šliceva i izrade termičke izolacije cevi ispitati na pritisak od 12 bara u prisustvu nadzornog organa i u toku ispitivanja sačiniti zapisnik.

Kanalizacija

Objekat se priključuje na instalaciju fekalne kanalizacije preko novog priključka. Na mestu priključenja obavezno predvideti saht koji će se nalaziti na oko 1,50m od regulacione linije parcele, kao što je prikazano na situaciji u grafičkoj dokumentaciji. Potreban prečnik priključka je DN160. Priključenje na atmosfersku kanalizaciju se ne planira. Odvođenje atmosferskih voda sa krovnih površina vršiće se putem olučnih vertikalna i upuštati u zelenu površinu na parceli.

Telekomunikaciona infrastruktura

Na osnovu uslova Telekoma Srbija broj 381228/1-2020 od 19.12.2020 god., planirana je podzemna pristupna TK mreža. Predviđeno je polaganje optičkog privodnog kabla do svakog stana. Za priključenje na TK mrežu potrebno je izgraditi TK kanalizaciju kapaciteta 1PE cev Ø50 mm od regulacione linije do ulaza u objekat

- Obezbediti za svaki stan po jednu / novu / telefonsku liniju - ukupno 18.

Odlaganje otpada

U skladu tehničkim uslovima za projektovanje i priključenje za privremeno skladištenje komunalnog i čvrstog neopasnog otpada, izdatim od strane JKP Higijena, Pančevo br:3334/2-3 od 25.09.2020, na parceli je predviđeno tri kontejnera zapremine 1100 l za privremeno skladištenje komunalnog i čvrstog neopasnog otpada do odvoženja, potom da se ambalažni otpad i recikalžni materijali izdvajaju u posebne namenske posude, odnosno privremeno skladište do upućivanja u proces reciklaže. Urbanističkim projektom je određeno mesto kontejnera na parceli dimenzija 1.4 m x 1.1 m za svaki kontejner, (što zadovoljava površinu zahtevanu po uslovima od 1,4 m x 1,1 m za svaki kontejner). Kontejneri se nalaze u prizemlju objekta pri ulazu u objekat, čime zaposleni higijene imaju pristup kontejnerima bez potrebe ulaska vozila.

Gasni priključak

Na osnovu uslova JP „Srbijagas“ broj 05-02-4-/1219 -1 od 29.09.2020.god. priključenje objekta planiranog na kat. parceli br. 3525/1 K.O. Pančevo moguće je izvesti na projektovan priključni polietilenski gasovod za objekat u Ulici ugao Moše Pijade br.29 i Branka Radičevića na kat.parceli 8045 i 8025/1, za koji je izdato rešenje o odobrenju za priključenje od JP „Srbijagas“. Projektovan priključni gasovod će se priključiti na ulični distributivni gasovod od čeličnih cevi prečnika DN 100, radnog pritiska 4 bara sa parne strane Ulice Branka Radičevića, ispred kat. parcele br. 3525/1 K.O. Pančevo, izgradnjom grupnog gasnog priključka.

Saobraćajni priljučak

Sa stanovišta zaštite javnog puta JP „Urbanizam“ Pančevo izdao je uslove broj 03-481/2020 od 15.10.2020. god. Saobraćajni priključak se, po navedenim uslovima, izvodi u svemu prema idejnom rešenju i definisanim osovinskim tačkama u crtežu situacija (koji je i sastavni deo idejnog rešenja ovog urbanističkog projekta). Pristup se ostvaruje iz ulice Branka Radičevića, k.p.br. 8045 K.O. Pančevo i širine je 5,0m. Saobraćajni priključak se završno obrađuje asfaltom, betonom ili betonskim elementima. Na mestu predviđenog saobraćajnog priključka u ulici Branka Radičevića ne postoje markirana parking mesta.

7. INŽENJERSKO GEOLOŠKI USLOVI

Kao podloga za fundiranje objekta potrebno je uraditi Geomehanički elaborat za lokaciju. Geomehaničkim elaboratom utvrdiće se parametri za fundiranje objekta. Istražno bušenje – sondiranje terena, dubine i broj geotehničke istražnih bušotina, radi se u svemu prema važećim propisima. Na osnovu rezultata terenskih ispitivanja, analizom rezultata laboratorijskih ispitivanja, procenom vrednosti graničnog naprezanja i sleganja tla, dobija se dozvoljena nosivost tla u zoni objekta . U elaboratu se iskazuje i dubina podzemne vode od kote terena. Fundiranje objekta je planirano na armirano betonskoj AB temeljnoj ploči.

Osnovni noseći elementi objekta su zidovi, stubovi, grede, armirano-betonski horizontalni i vertikalni serklaži i

međuspratna je puna AB ploča, koji se projektuju u svemu prema važećim propisima za tu oblast. Seizmički proračun se radi za osmu zonu seizmičnosti, odnosno prema važećim propisima.

8. MERE ZAŠTITE ŽIVOTNE SREDINE

U skladu sa definicijom iz člana 3 Zakona o zaštiti životne sredine (Sl. glasnik RS br. 135/04, 36/09 , 36/09 - dr. zakon, 72/09 - dr. zakon, 43/11 - US), stanovanje ne spada u aktivnosti koje bitno utiču na životnu sredinu, odnosno koje zagađuju životnu sredinu. Odlaganje otpada je predviđeno po propisu i uslovima nadležnog javnog preduzeća. Ne predviđaju se uređaji koji izazivaju buku. Predviđeno je grejanje na struju, koje ne zagađuje okolinu. Primenjeni materijali su neškodljivi sa stanovišta zaštite životne sredine.

9. MERE ZAŠTITE NEPOKRERTNIH KULTURNIH I PRIRODNIH DOBARA

Za zadatu lokaciju prema uslovima broj 815/2 od 30.09.2020. koju je izdao Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu, na predmetnoj lokaciji se sa stanovišta zaštite nepokretnih kulturnih dobara i dobra koja uživaju prethodnu zaštitu mogu izgraditi planirani višeporodični objekat. Planirani objekti su u skladu sa nasleđenom tipologijom gradnje i planskom dokumentacijom kojom je usklađeno uređenje celine prostora. U slučaju da se naiđe na arheološka nalazišta ili predmete, Investitor je dužan da odmah prekine radove i o tome obavesti Zavod za zaštitu spomenika kulture u Pančevu. Investitor je, takođe, dužan da obezbedi sredstva za iskopavanje, publikovanje, izlaganje i čuvanje otkrivenih arheoloških nalazišta ili predmeta.

10. TEHNIČKI OPIS OBJEKTA

TEHNIČKI OPIS

Lokacija na kojoj se gradi Višeporodični stambeni objekat – P + 4 + Ps nalazi se u Pančevu, ul. Moše Pijade br. 29, k.p.br. 3525/1 K.O. Pančevo. Površina parcele je 453 m².

SVI POSTOJEĆI OBJEKTI NA PARCELI SE UKLANJAJU UZ SAGLASNOST NADLEŽNOG ORGANA.

Na parceli 3525/1 K.O. Pančevo:

Objekat br. 1 – Porodična stambena zgrada spratnosti - P. Kategorija A - Klasifikacioni broj 111011. Površina je 140 m², **preuzet iz zemljišne knjige**, a biće prikazan i detaljno obrađen u okviru pripremnih radova / **Projekat rušenja / u okviru PGD.**

Novoprojektovani Višeporodični stambeni objekat – P + 4 + Ps se nalazi na regulacionoj liniji na parceli k.p. br. 3525/1. Za višeporodični objekat je usvojena takva koncepcija objekta koja na osnovu definisanih parametara raspoložive lokacije i funkcionalnih zahteva Investitora omogućava ostvarenje osamnaest stambenih jedinica u objektu. Obezbeđen je kolski i pešački pristup.

Pešački i kolski prilaz višeporodičnom stambenom objektu na parceli k.p. br. 3525/1 ostvaren je direktno iz ul. Branka Radičevića, širine 5,00 m. Površina kolskog priključka je 34,27 m².

Za višeporodični objekat. stacionarni saobraćaj je rešen na predmetnoj parceli kp. br. 3525/1 i obezbeđeno je 9 parking mesta dim 2,30 x 4,80 m, jedno parking mesto za invalide 3,7 x 4,8 m (5% parking mesta od ukupno 18) i dva dable (dupli) parking lifta 4,50 x 5,30 m koji obezbeđuju osam parking mesta (jedan dubl parking lift obezbeđuje četiri parking mesta). Ukupno je za objekat obezbeđeno **18** parking mesta.

Širina pristupne trake za isparkiravanje pod uglom od 90 stepeni je 5,40 m – obezbeđeno. Procenat zauzetosti: dozvoljeno max: 70 %, ostvareno: 69,75 % = 316,00 m²

Zelena površina je ostvarena na parceli u skladu sa Planskim dokumentom u kome se zahteva da bude obezbeđeno min: 30 % zelenila , ostvareno je: 30,02 % = 136 m²

Od ukupne površine pod zelenilom, 10% je predviđeno pod visokim rastinjem – drvećem. Procenat zastupljenosti raznih kategorija zelenila, odnos lišćara i četinara 4:1.

Indeks izgrađenosti : Ostvareno: **4,41 (1999,00 m²)**

U okviru objekta obezbeđena su tri mesta za kontejnere dim 1,4 x 1,1m

NOVOPROJEKTOVANI OBJEKAT:

VIŠEPORODIČNI STAMBENI OBJEKAT - P + 4 + Ps

Novoprojektovani višeporodični stambeni objekat sa osamnaest stambenih jedinica je postavljen na regulacionoj liniji. Usvojena je takva koncepciju koja na osnovu definisanih parametara raspoložive lokacije i funkcionalnih zahteva Investitora omogućava ostvarenje osamnaest (18) stambenih jedinica u objektu sa obezbeđenih osamnaest (18) parking mesta na sopstvenoj parceli. Obezbeđen je kolski i pešački pristup iz ulice Branka Radičevića, .

U prizemlju objekta se nalazi garaža, ulaz sa prostorom za kontejnere, ulazni hodnik, lift, prostorija za čistačicu i vertikalna komunikacija sa ulazom u objekat.

Na prvom, drugom, trećem i četvrtom spratu se nalaze po četiri stambene jedinice na svakoj etaži sa vertikalnom i horizontalnom komunikacijom. Dok na povučenom spratu se nalaze dve stambene jedinice sa vertikalnom i horizontalnom komunikacijom.

Ukupno objekat sadrži 18 stambenih jedinica.

Visina objekta od kote terena do najviše tačke je 18,50 m što je u skladu sa od Planom propisanih 18,50 m za objekte spratnosti P + 3 + Ppot/Ps/M, a visina venca je 14,47 m što je manje od maksimalno propisanih 14,50 m.

Napomena: Broj etaža važi samo kao orijentacioni parametar.

Ulična fasada samo erkerima na drugom, trećem, četvrtom i povučenom spratu prelazi u površinu javne namene (ul. Moše Pijese i Branka Radičevića) sa ispustom od 120 cm, na visini većoj od minimalno dozvoljene visine od 3,00 m (u projektu je 5,52 m) od kote pristupnog terena (trotoara). Površina ulične fasade iz ul. Moše Pijade je 338,64 m², od čega je pod erkerima 76,22 m², što je 22,50 % fasade, dok je maksimalna dozvoljena površina pod erkerom 40% fasade. Površina ulične fasade iz ul. Branka Radičevića je 305,89 m², od čega je pod erkerima 80,55 m², što je 26,33 % fasade, dok je maksimalna dozvoljena površina pod erkerom 40% fasade.

Na dvorišnoj i bočnoj fasadi nisu predviđeni erkeri.

Bočna građevinska linija ka susednim parcelama poklapa se sa granicom parcele. Susedne parcele na bočnim granicama parcele 5221/1i 5224 K.O. Pančevo.

Terase koje se nalaze blizu bočnih granica parcele imaju puni zid ili netransparentnu pregradu.

Krov je predviđen kao ravan ozelenjen krov.

Krov je u potpunosti sakriven zidanom atikom prema ulici, prema dvorištu i bočnim susednim parcelama, zbog čega se voda sa krova odvodi ležećim horizontalnim i vertikalnim olucima sa krovnih ravni u zelenu površinu, od objekta.

Objekat se nalazi u VIII zoni seizmičnosti. U odnosu na važeće propise i usvojeni geotehnički model lokaliteta (prašinasto-peskovitu sredinu i visok nivo podzemne vode), prema karti seizmičke rejonizacije terena za povratni period od 500 godina istraživani prostor spada u **zonu osmog stepena seizmičke skale** ($I=8$ o MCS), sa koeficijentom seizmičnosti u intervalu $K_s=0,05$.

Usvojen je sistem nosećih zidova od giter bloka $d=20\text{ cm}$ i 25 cm i AB stubovima sa AB punom pločom, ojačan horizontalnim i vertikalnim armirano-betonskim serklažima. Međuspratna tavanica je puna AB ploča. Liftovsko okno uraditi od armirano – betonskih zidova, sa završnom AB pločom na visini od 360 cm od gotovog poda. Fundiranje objekta urađeno je na AB temeljnoj ploči debljine oko 40 cm . Za armirano betonske elemente se zahteva MB 30, a za armature GA 240/360, PA 400/500 i MA 500/560.

Predviđeno je malterisanje unutrašnjih zidova i plafona stambenog dela objekta produžnim malterom 1:3:9, gletovati polifiksom i obojiti poludisperzivnim bojama za zidove. U svim kupatilima zidovi se do plafona oblažu keramičkim pločicama na lepak. U kuhinjama gde su predviđeni kuhinjski elementi oblažu se keramičkim pločicama na lepak do visine 160 cm . Unutrašnji zid prema stepeništu se termički izoluje (kontaktna fasada), u skladu sa elaboratom energetske efikasnosti.

Sva unutrašnja vrata su drvena. Spoljna bravarija je od pvc-a. Ulazna vrata od stanova su sigurnosna - protivprovalna, jednokrlna. Glavna ulazna vrata objekta su dvokrlna, zastakljena, sigurnosna sa interfonom. Svi prozori su od pvc-a

U prizemlju se podna podkonstrukcija hidroizoluje (hidroizolacionim malterom). Po spratovima se termički i zvučno izoluje podna podkonstrukcija između etaža. Na terasama i lođama se izvodi hidroizolacija

Na povučenom spratu postaviti svetlosnu kupolu za izlaz na krov

ODLAGANJE KOMUNALNOG I ČVRSTOG OTPADA

Predviđeno je tri kontejnera zapremine 1,1 m³ – po jedan za svakih 6 stambenih jedinica. Položaj posuda za prikupljanje komunalnog otpada je prikazan na Situaciji. Nalaze se na čvrstoj podlozi površine 3 x (1,4 x 1,1m). Obezbeđen je nesmetan pristup sa ulice i odvoz smeća.

BROJILA ZA STRUJU – Ukupno potrebno dvadesetdva (22) brojila.

Priključenje objekata na novi priključak, prema uslovima nadležnog organa.

Objekat A

Za svaku stambenu jedinicu po jedno brojilo (18),
jedno brojilo za lift,
jedno brojilo za zajedničko svetlo,
jedno brojilo za parking lift
jedno brojilo za zidrocil
(ukupno 22).

Objekat – ukupno 22 brojila

Vrsta priključka: trofazni.

STANOVI zahtevana snaga: 11,04kW, osigurači: 3*16A

LIFT zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A

ZAJEDNIČKO SVETLO zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A

PARKING LIFT zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A

HIDROCIL zahtevana snaga: 17,25kW, osigurači: 25A

NAČIN GREJANJA:

Grejanje na gas, za svaki stan obezbediti dimnjak za gas i kombi bojler.

TELEKOMUNIKACIJE - obezbediti za svaki stan po jednu / novu / telefonsku liniju – ukupno 18.

VODOMERI – Ukupno je potrebno osamnaest (19) vodomera.

Objekat: za svaku stambenu jedinicu po jedan vodomer (18) , jedan zajednički vodomer za održavanje zgrade (ukupno 19)

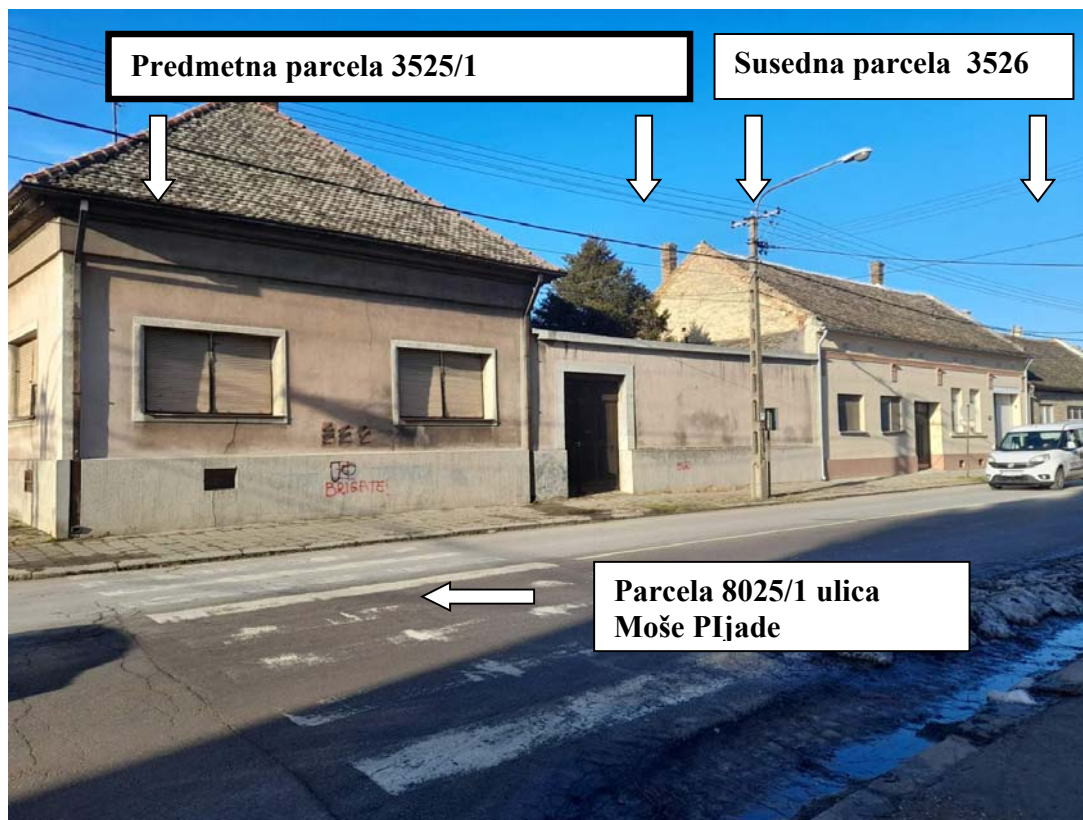
Priključenje objekta na infrastrukturu kanalizacije će se izvršiti preko novog priključka na gradsku kanalizacionu mrežu.

PETNAEST NOVIH PARKING MESTA –

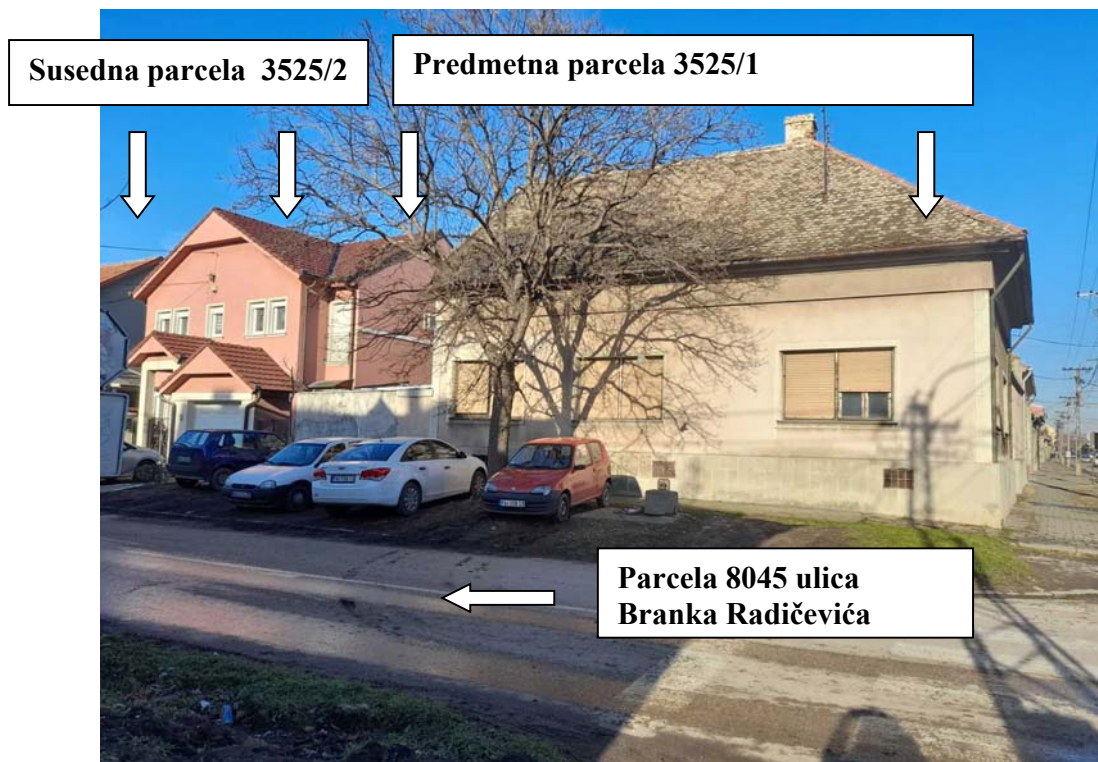
Za svaku stambenu jedinicu predviđeno je jedno parking mesto.

- 9 standardnih parking mesta 2,3m x 4,8 m, jedno za invalide 3,7 m x 4,8 m. (5% parking mesta od ukupno 18) i dva duble parking lifta 4,50 x 5,30 m koji obezbeđuju osam parking mesta (jedan dubl parking lift obezbeđuje četiri parking mesta).
Ukupno je obezbeđeno **18** parkig mesta.

11. FOTODOKUMENTACIJA



Pogled iz ulice Moše Pijade na parcelu 3525/1 K.O. Pančevo



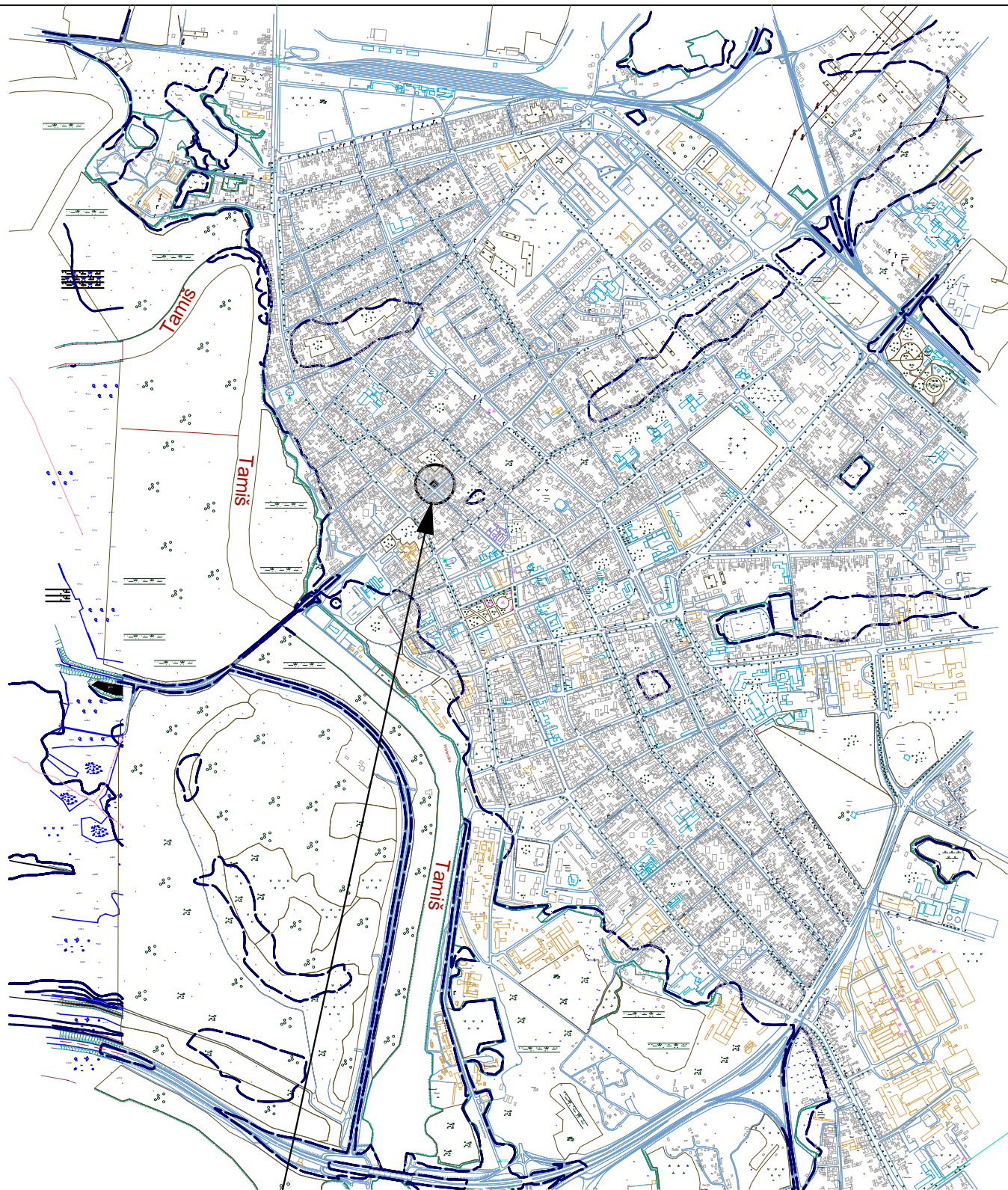
Pogled iz ulice Branka Radičevića na parcelu 3525/1 K.O. Pančevo



Pogled iz ulica Branka Radičević i Moše Pijade na parcelu 3525/1 K.O. Pančevo



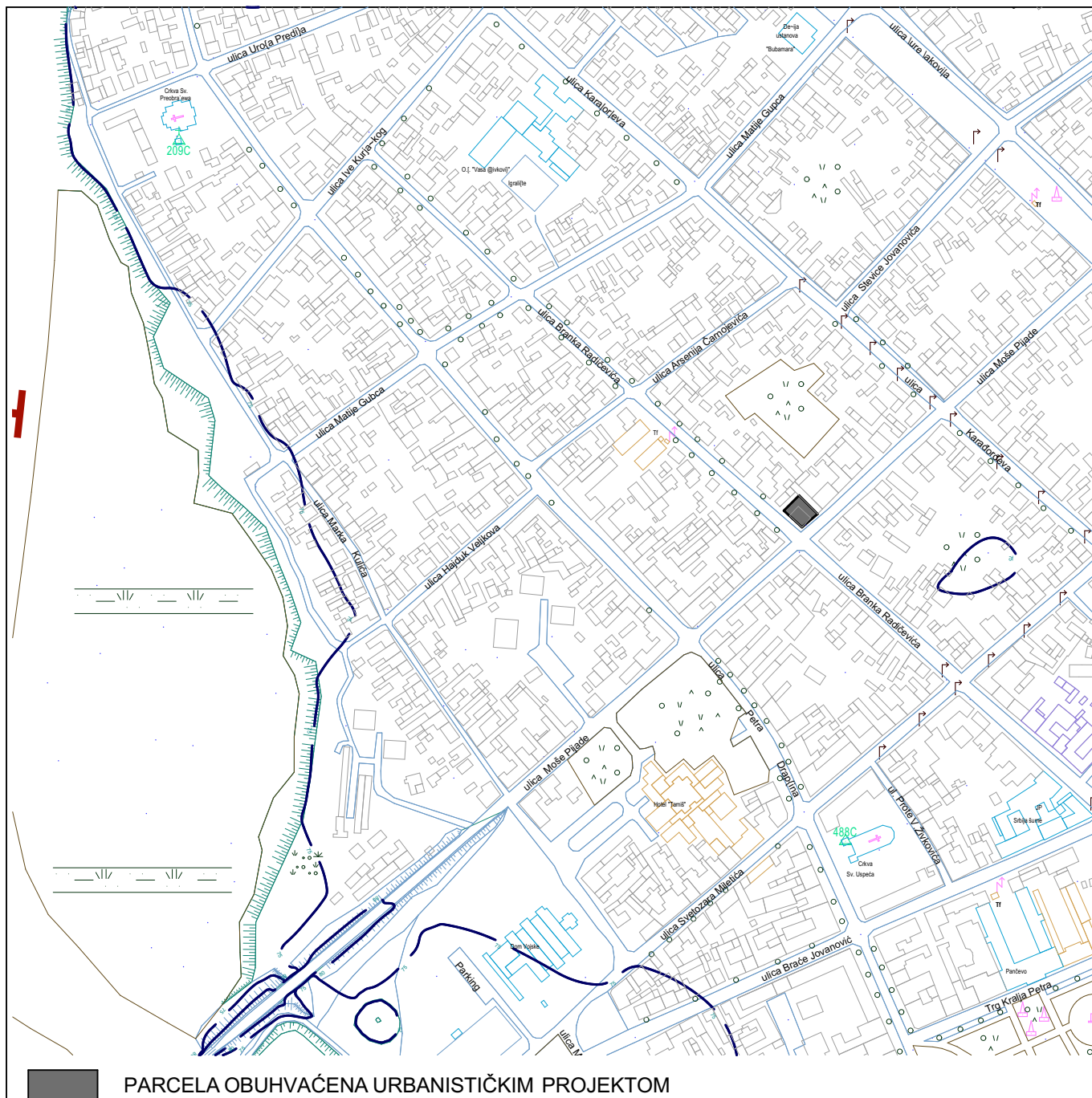
1.7. GRAFIČKA DOKUMENTACIJA



PARCELA OBUHVAĆENA
URBANISTIČKIM
PROJEKTOM
Top. broj 3525/1 KO. Pančevo

POLOŽAJ PARCELE U ŠIREM OKRUŽENJU R = 1 : 20000

Projektant:		UP - URBANISTIČKI PROJEKAT	
 ARCHITEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ul. Veljka Petrovića br. 5A, 26000 Pančevo, Srbija. Tel: 064/135-68-26 E-mail: architec.srbija@gmail.com		Investitor:	
Odgovorni projektant:		"URBAN PROFIT" D.O.O.	
Danilo G. Markež dipl.ing.arh. br. licence 200 0962 07		Pančevo,	
Broj projekta: UP - 25 - 09 / 2020		ul. Jabučki put br. 103	
Objekti: Višeporodični stambeni objekat P + 4 + Ps sa 18 stambenih jedinica Pančevo, ul. Moše Pijade br. 29 k.p. br. 3525/1 K.O. Pančevo			
Znak:		Datum:	Broj crteža:
UP		I 2021.	1

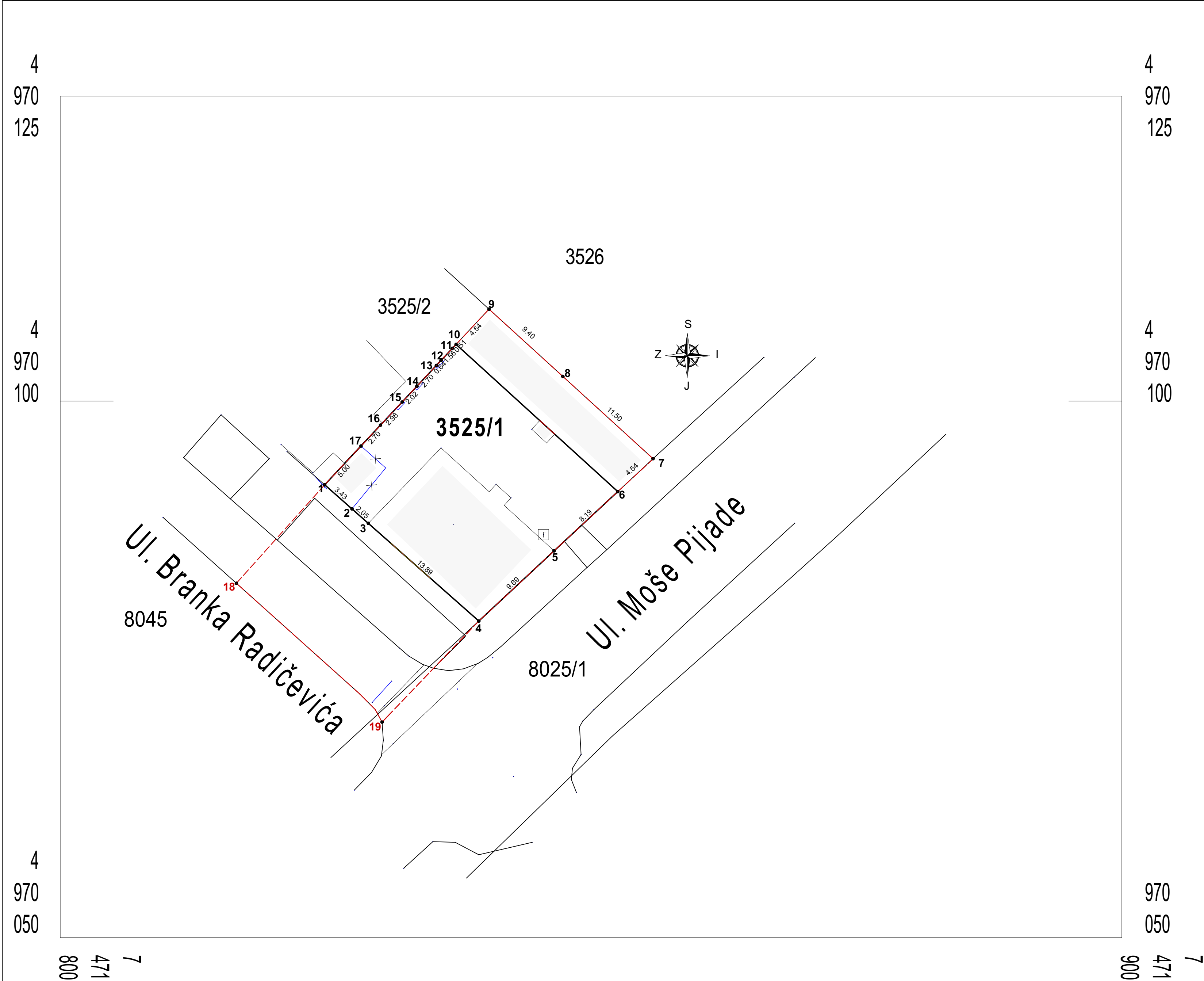


PARCELA OBUHVAĆENA URBANISTIČKIM PROJEKTOM

PARCELA U ODNOSU
NA OKRUŽENJE R = 1 : 5000

Projektant:		UP - URBANISTIČKI PROJEKAT		
ARCHITEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ul. Veljka Petrosca br. 5A, 26000 Pančevo, Srbija. Tel: 064/ 135-68-26 E-mail: architecte-serbia@gmail.com		Investitor: "URBAN PROFIT" D.O.O. Pančevo, ul. Jabučki put br. 103		
Odgovorni projektant: Danilo G. Markez dipl.ing.arh. br. licence 200 0962 07		Objekti: Višeporodični stambeni objekat P + 4 + Ps sa 18 stambenih jedinica Pančevo, ul. Moše Pijade br. 29 k.p. br. 3525/1 K.O. Pančevo		
Broj projekta: UP - 25 - 09 / 2020		Znak: UP	Datum: I 2021.	Broj crteža: 2





	Y	X
1	7471824.91	4970092.12
2	7471827.48	4970089.85
3	7471829.02	4970088.49
4	7471839.43	4970079.29
5	7471846.52	4970085.90
6	7471852.52	4970091.48
7	7471855.84	4970094.58
8	7471847.34	4970102.33
9	7470108.66	4970108.66
10	7471837.29	4970105.34
11	7471836.94	4970104.97
12	7471835.87	4970103.83
13	7471835.43	4970103.36
14	7471833.59	4970101.39
15	7471832.20	4970099.91
16	7471830.17	4970097.74
17	7471828.33	4970095.77

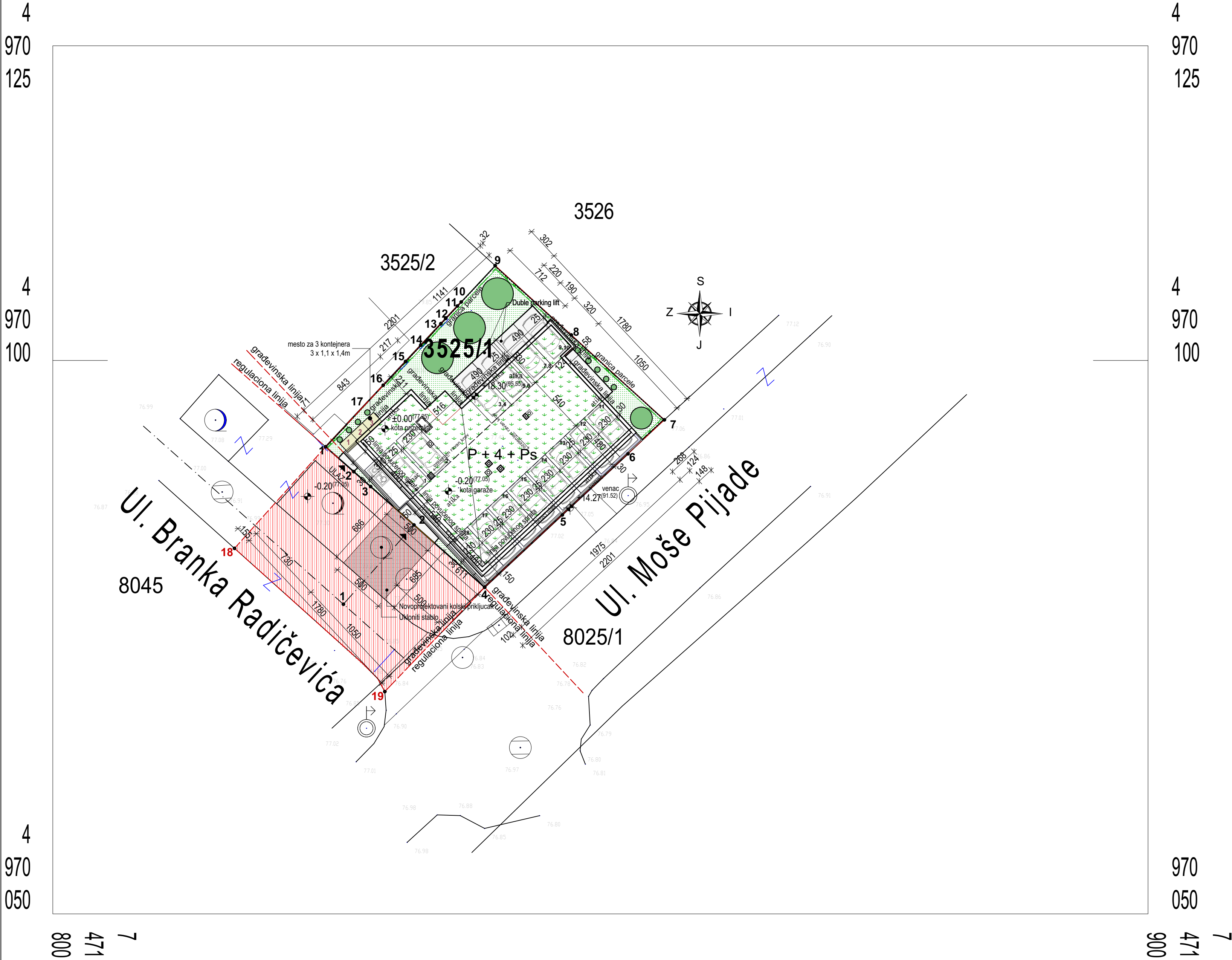
parcela koja je obuhvaćena urbanističkim projektom

širi obuhvat urbanističkog projekta

18	7471816.59	4970082.84
19	7471830.31	4970069.77

PRIKAZ POSTOJEĆE SITUACIJE SA
GRANICAMA PARCELE TOP. BR.
3525/I K.O. PANČEVO R = 1 : 250

Projektant:		UP - URBANISTIČKI PROJEKAT	
		Investitor: "URBAN PROFIT" D.O.O. Pančevo, ul. Jabučki put br. 103	
Odgovorni projektant: Danilo G. Markež dipl.ing.arh. br. licence 200 0962 07		Objekti: Višeporodični stambeni objekat P + 4 + Ps sa 18 stambenih jedinica Pančevo, ul. Moše Pijade br. 29 k.p. br. 3525/1 K.O. Pančevo	
Broj projekta: UP - 25 - 09 / 2020		Znak: UP	Datum: I 2021.
		Broj crteža: 3	



	Y	X
1	7471824.91	4970092.12
2	7471827.48	4970089.85
3	7471829.02	4970088.49
4	7471839.43	4970079.29
5	7471846.52	4970085.90
6	7471852.52	4970091.48
7	7471855.84	4970094.58
8	7471847.34	4970102.33
9	7470108.66	4970108.66
10	7471837.29	4970105.34
11	7471836.94	4970104.97
12	7471835.87	4970103.83
13	7471835.43	4970103.36
14	7471833.59	4970101.39
15	7471832.20	4970099.91
16	7471830.17	4970097.74
17	7471828.33	4970095.77

- LEGENDA:**
- 1-17** koordinate parcele obuhvaćene urbanističkim projektom
- 18-19** koordinate šireg obuhvata urbanističkog projekta
- parcela obuhvaćena urbanističkim projektom
- kolski priključak
- širi obuhvat urbanističkog projekta
- novoplanirani stambeni objekat
- Beton (platoi)
- travnjak i niska vegetacija
- visoka vegetacija - ukupno 14 m2
- živa ograda
- transparentna žičana ograda h=200cm
- građevinska I
- regulaciona I.

TABELARNI PRIKAZ

Šrafura	Naziv	P m2
	ukupna površina pod stambenim objektom	316,00
	zelena površina	111,00
	beton (parking i saobraćajnice)	26,00
	Ukupno:	453,00

Površina parcele 3525/1 : 453m²

Indeks zauzetosti : 69,75%

Indeks izgrađenosti: 4,41

širi obuhvat urbanističkog projekta

REGULACIONO NIVELACIONO REŠENJE, KOMPOZICIONI PLAN I PARTERNO, ODNOSNO PEJZAŽNO REŠENJE

R = I : 250

Projektant:	UP - URBANISTIČKI PROJEKAT		
	Investitor:		
	"URBAN PROFIT" D.O.O. Pančevo, ul. Jabučki put br. 103		
Odgovorni projektant:	Objekti:		
Danilo G. Markez	Višeporodični stambeni objekat P + 4 + Ps sa 18 stambenih jedinica		
dipl.ing.arh.	Pančevo, ul. Moše Pijade br. 29		
br. licence 200 0962 07	k.p. br. 3525/1 K.O. Pančevo		
Broj projekta:	Znak:	Datum:	Broj crteža:
UP - 25 - 09 / 2020	UP	I 2021.	4



INVESTITOR:	"URBAN PROFIT" D.O.O. Pančevo, ul. Jabučki put br. 103
MESTO GRADNJE:	Pančevo, ul. Moše Pijade br. 29 k.p. br. 3525/1 K.O. Pančevo
OBJEKAT:	Višeporodični stambeni objekat sa 18 stambenih jedinica - P + 3 + Ps
BROJ STAMBENIH JEDINICA:	18 stambenih jedinica
POVRŠINA PARCELE:	453,00 m ²
BRUTO POVRŠINA PRIZEMLJA OBJEKTA:	316,00 m ²
BRUTO POVRŠINA OBJEKTA SA ERKERIMA /horizontalna projekcija na sopstvenoj parceli/:	316,00 m ²
BRUTO RAZVIJENA GRAĐEVINSKA POVRŠINA:	1999,00 m ²
INDEKS ZAUZETOSTI:	dozvoljeni indeks zauzetosti 70% ostvareno 69,75 % (316,00m ²)
INDEKS IZGRADENOSTI:	ostvareno 4,41
ZELENILO	min. pod zelenim površinama 30,00 % ostvareno 30,02% (111,00 m ² + 25,00% od ozelenjene krovne površine koja iznosi 250m ² = 136,00m ²)
BROJ PARKING MESTA:	Obezbeđeno je 9 parking mesta dimenzija 2,30 x 4,80 m jedno dimenzija 3,70 x 4,80 i dva duple parking lifta 450 x 530 cm koja obezbeđuju osam parking mesta (ukupno 18 parking mesta)
DRUGE KARAKTERISTIKE:	Za osamnaest stanova obezbeđena su tri kontejnera zapremine 1,1m ³ . Kolski priključak predviđen je širine 5m

KORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA:

	Ym	Xm
1	4 968 908.6542	7 473 019.4929
2	4 969 917.3367	7 473 031.1255

PRIKAZ POVRŠINA POD
OBJEKTOM, SAOBRAĆAJNIH I
ZELENIH POVRŠINA
R = I : 250

TABELARNI PRIKAZ

Šrafura	Naziv	P m2
	ukupna površina pod stambenim objektom	316,00
	zelena površina	111,00
	beton (parking i saobraćajnice)	26,00
	Ukupno:	453,00

Površina parcele 3525/1 : 453m²

Indeks zauzetosti : 69,75%

Indeks izgrađenosti: 4,41

širi obuhvat urbanističkog projekta

Projektant:	UP - URBANISTIČKI PROJEKAT		
 ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ul. Vojke Putrovića br. 5/A, 26000 Pančevo, Srbija. Tel: 064/ 135-68-26. E-mail: urbane-arh@pancel.com	Investitor: "URBAN PROFIT" D.O.O. Pančevo, ul. Jabučki put br. 103		
	Objekti: Višeporodični stambeni objekat P + 4 + Ps sa 18 stambenih jedinica Pančevo, ul. Moše Pijade br. 29 k.p. br. 3525/1 K.O. Pančevo		
Odgovorni projektant: Danilo G. Markez dipl.ing.arh. br. licence 200 0962 07		Znak: UP	Datum: I 2021.
Broj projekta: UP - 25 - 09 / 2020			Broj crteža: 5



	Y	X
1	7471824.91	4970092.12
2	7471827.48	4970089.85
3	7471829.02	4970088.49
4	7471839.43	4970079.29
5	7471846.52	4970085.90
6	7471852.52	4970091.48
7	7471855.84	4970094.58
8	7471847.34	4970102.33
9	7470108.66	4970108.66
10	7471837.29	4970105.34
11	7471836.94	4970104.97
12	7471835.87	4970103.83
13	7471835.43	4970103.36
14	7471833.59	4970101.39
15	7471832.20	4970099.91
16	7471830.17	4970097.74
17	7471828.33	4970095.77

- parcela koja je obuhvaćena urbanističkim projektom
- širi obuhvat urbanističkog projekta

18	7471816.59	4970082.84
19	7471830.31	4970069.77

KORDINATE OSOVINSKIH TAČAKA:

	Ym	Xm
1	4 968 908.6542	7 473 019.4929
2	4 969 917.3367	7 473 031.1255

Površina kolskog priključka: P = 34,27 m²

KORDINATE DETALJNIH TAČAKA
SAOBRAĆAJNOG PRIKLJUČKA:

	Ym	Xm
3	4 970 085.829	7 471 830.186
4	4 970 080.7084	7 471 825.6274
5	4 970 077.342	7 471 829.3742
6	4 970 082.5179	7 471 833.9326

PRIKAZ PRIKLJUČENJA NA
POSTOJEĆU SAOBRAĆAJNICU SA
IDEJNIM REŠENJEM SAOBRAĆAJA
NA PARCELI
R = I : 250

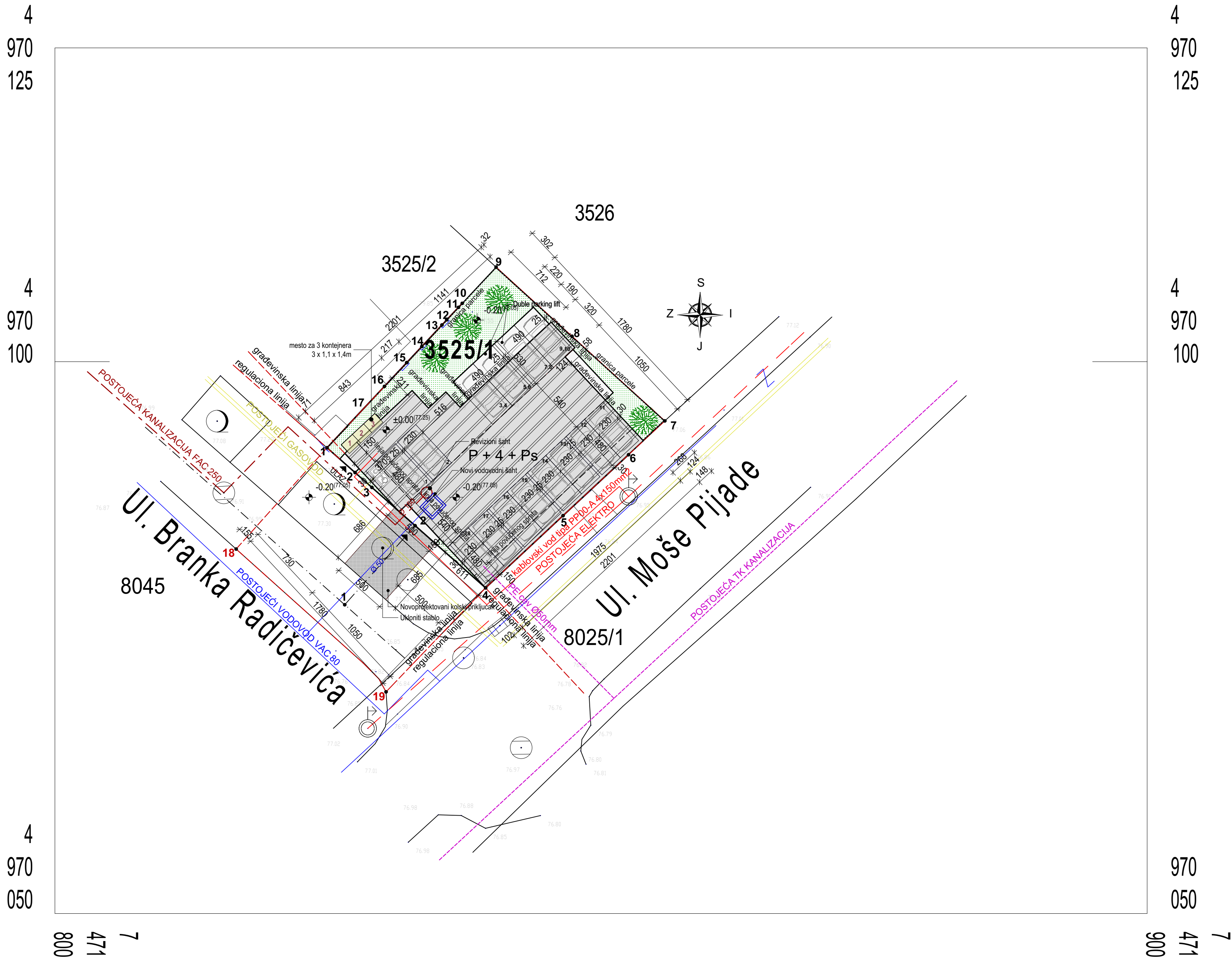
Obezbeđeno je 18 parking mesta

- 8 garažnih mesta dimenzija 2,30 x 4,80 m u okviru prizemlja objekta
- 1 garažno mesto dimenzije 3,70 x 4,80 m u okviru prizemlja objekta za osobe sa posebnim potrebama (invalidima)
- 8 garažnih mesta (dva duble parking lifta dimenzija 4,50 x 5,30 m) u okviru prizemlja objekta

LEGENDA:

- novoplanirani stambeni objekat
- Raster ploče
- zelenilo
- transparentna žičana ograda h=200cm

Projektant:	UP - URBANISTIČKI PROJEKAT		
Architect's Logo and Stamp	Investitor: "URBAN PROFIT" D.O.O. Pančevo, ul. Jabučki put br. 103		
	Objekti: Višeporodični stambeni objekat P + 4 + Ps sa 18 stambenih jedinica Pančevo, ul. Moše Pijade br. 29 k.p. br. 3525/1 K.O. Pančevo		
	Broj projekta: UP - 25 - 09 / 2020	Znak: UP	Datum: I 2021.



- LEGENDA:
- postojeća kanalizacija u Ul. Branka Radičevića od PVC cevi prečnika 250
 - postojeći vodovod u Ul. Branka Radičevića od PE cevi prečnika VAC 80
 - postojeća TK kanalizacija
 - postojeća elektro
 - postojeći gasovod
 - širi obuhvat urbanističkog projekta

PRIKAZ POSTOJEĆE KOMUNALNE INFRASTRUKTURE SA PREDLOGOM PRIKLJUČAKA NA SPOLJNU MREZU

R = I : 250

Projektant:	UP - URBANISTIČKI PROJEKAT		
ARCHI TEC ATELJE ZA PROJEKTOVANJE, INŽENJERING I KONSALTING ul. Vojke Putrovića br. 5/A, 26000 Pančevo, Srbija. Tel: 064/ 135-68-26. E-mail: archi-tec@archi-tec.com	Investitor:		
	"URBAN PROFIT" D.O.O. Pančevo, ul. Jabučki put br. 103		
Odgovorni projektant:	Objekti:		
Danilo G. Markez dipl.ing.arh. br. licence 200 0962 07	Višeporodični stambeni objekat P + 4 + Ps sa 18 stambenih jedinica Pančevo, ul. Moše Pijade br. 29 k.p. br. 3525/1 K.O. Pančevo		
Broj projekta:	Znak:	Datum:	Broj crteža:
UP - 25 - 09 / 2020	UP	I 2021.	7